

РЕШЕНИЕ

Комиссии по контролю в сфере проведения торгов по делу № 02-12/05-16

20 января 2016 года

г. Йошкар-Ола

Комиссия Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов в составе:

– заместитель руководителя — начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

– ведущий специалист-эксперт отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

– специалист первого разряда отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов,

в присутствии представителей:

организатора открытого аукциона – комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» (далее – КУМИ администрации МО «ГО «Город Козьмодемьянск»):

(распоряжение № 35-рл от 17.03.2015),

в отсутствие представителей заявителя – гражданина, надлежащим образом уведомленного о времени, месте и дате рассмотрения материалов дела, рассмотрев жалобу гражданина. на действия организатора торгов КУМИ администрации МО «ГО «Город Козьмодемьянск» при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков кадастровые номера 12:17:0101003:60, 12:17:0101003:61 (номер извещения на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> 231215/0095797/01 от 23.12.2015, лот № 2, № 3),

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл поступила жалоба гражданина на действия организатора торгов КУМИ администрации МО «ГО «Город Козьмодемьянск» при проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков кадастровые номера 12:17:0101003:60, 12:17:0101003:61 (номер извещения на официальном сайте <http://torgi.gov.ru> 231215/0095797/01 от 23.12.2015, лот № 2, № 3).

Согласно поступившей жалобе срок аренды земельного участка (3 года) установлен организатором торгов неправомерно, без учета ограничений, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 11 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), Марийское УФАС России приняло жалобу к рассмотрению.

Проанализировав представленные документы и пояснения, Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу об обоснованности жалобы Кубаева С.А. по следующим основаниям.

Земельные участки с кадастровыми номерами 12:17:0101003:60 и 12:17:0101003:61 являются собственностью МО «ГО «Город Козьмодемьянск». Участки сформированы и поставлены на кадастровый учет (кадастровые выписки о земельных участках №№ 12/5001/2015-67576, 12/5001/2015-67546 от 17.04.2015).

Постановлениями администрации МО «ГО «Город Козьмодемьянск» № 153 и 154 от 07.04.2015 принято решение о проведении аукциона по продаже указанных земельных участков.

23.12.2015 КУМИ администрации МО «ГО «Город Козьмодемьянск» на сайте www.torgi.gov.ru опубликовано извещение о проведении торгов на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 12:17:0101003:60, 12:17:0101003:61 (№ 231215/0095797/01). В извещении срок аренды земельных участков установлен 3 года, площадь каждого из указанных земельных участков составляет 1300 квадратных метров.

Подготовка и организация аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определены в статье 39.11 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» (далее – Земельный кодекс Российской Федерации, ЗК РФ).

В соответствии с подпунктом 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

Согласно подпункту 1 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, *за исключением случаев, предусмотренных пунктом 9 данной статьи.*

Из пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ следует, что в случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, договор аренды земельного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, *превышающий в два раза срок, установленный* уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений.

Указанный срок для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений установлен приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр «Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений» (в редакции от 01.09.2015), (далее – приказ Минстроя от 27.02.2015 № 137/пр).

Согласно названному приказу установление данного срока зависит от площади планируемого объекта капитального строительства.

На заседании комиссии Марийского УФАС России представитель организатора торгов пояснил следующее.

Земельные участки с кадастровыми номерами 12:17:0101003:60 и 12:17:0101003:61 имеют вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка.

В соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» среднеэтажная жилая застройка подразумевает размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (*жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей*).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» (утверждены решением Собрания депутатов МО «ГО «Город Козьмодемьянск» от 30.01.2008 № 313) названные земельные участки входят в зону многоквартирной жилой застройки зданиями средней этажности (ТЖ 4). Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории таких земельных участков – 8.

Согласно представленных организатором торгов расчетов максимально возможные размеры объекта капитального строительства составляют: длина - 19,8 м, ширина – 19,2 м; максимально-возможное количество этажей объекта строительства, предусмотренного видом разрешенного использования – 8. Таким образом, максимально возможная площадь объекта капитального строительства, возведение которого предполагается на каждом из указанных земельных участков, составляет 3041,28 квадратных метров.

В соответствии с приказом Минстроя от 27.02.2015 № 137/пр общий срок, необходимый для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений для объектов площадью от 1500 до 5000 квадратных метров составляет 16 месяцев.

С учетом положений пункта 9 статьи 39.8 ЗК РФ общий срок договора аренды в рассматриваемом случае составит 32 месяца или 2 года 8 месяцев.

Между тем, в извещении о проведении торгов № 231215/0095797/001 на право заключения договоров аренды земельных участков по лотам № 2, 3, в нарушение положений подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ организатором торгов установлен срок аренды (3 года) без учета ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 ЗК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

решила:

1. Признать жалобу гражданина обоснованной.
2. Признать в действиях комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» нарушение подпункта 9 пункта 21 статьи 39.11 Федерального закона от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации».
3. Выдать комитету по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования «Городской округ «Город Козьмодемьянск» обязательное для исполнения предписание.

Решение Комиссии Марийского УФАС России по контролю в сфере проведения торгов может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.